

AMAZONAS HOT S.A., HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO

INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2012

Señores Accionistas:

De conformidad con lo previsto en el Artículo Décimo Tercero del estatuto social de la compañía, presento a consideración de ustedes el siguiente informe de las actividades ejecutadas durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012.

La Gerencia de Amazonas Hot S.A., ha enviado mensualmente a los señores Accionistas, Informe de las Operaciones relacionadas con el Hotel JW Marriott Quito.

1.- INFORME DE GESTION

El Operador concluyó durante el Ejercicio Económico 2012, los siguientes Proyectos con los recursos provenientes del Fondo de Reposición de Activos.

Los proyectos realizados son los siguientes:

- Cerraduras electrónicas para habitaciones
- Renovación SPA
- Mantenimiento de salones
- Renovación habitación modelo.

Durante el ejercicio 2012, los proyectos menores cuyo costo oscila entre de 0 a US\$20.000, alcanzaron un valor total de US\$122.200,38. Los proyectos anteriormente citados, fueron sometidos a aprobación previa de los Señores Accionistas.

A continuación se detalla el movimiento de la cuenta del Fondo de Reposición del 5% de Activos durante el año 2012:

| | 2012 |
|---|-------------------|
| Concepto | Valor US\$ |
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | 824,175 |
| Aumento contribución del año 2012 | 810,542 |
| Aumento intereses año 2012 | 29,279 |
| Disminución por adquisiciones 2012 | (409,416) |
| Total Fondo 5% al 31 de diciembre del 2012 | 1,254,579 |

i) Proyecto Remodelación de Habitaciones

En el mes de Marzo del 2012, la Gerencia del Hotel JW Marriott, presentó el presupuesto para la remodelación de habitaciones a la Junta General de Accionistas, en la misma se determinó que se revise el presupuesto de remodelación incorporando cotizaciones de proveedores locales.

A continuación se detalla un resumen de la revisión del presupuesto para la remodelación:

| | Gran Total Junta de Directorio marzo/12 | Gran Total Compañías Locales | Diferencia |
|-------------------------------------|---|------------------------------|-------------------|
| Habitaciones 143 Sgl. 99 Dbl | \$ 4,649,844 | \$ 4,331,526 | \$ 318,358 |
| Suites 15 | \$ 415,000 | \$ 402,910 | \$ 12,090 |
| 1.500 Mts. Alfombra Pasillo y Tapiz | \$ 227,100 | \$ 194,846 | \$ 32,254 |
| Costo Total | \$ 5,291,984 | \$ 4,929,282 | \$ 362,702 |

| | Costo por Hab. | Costo por Hab.2 | Columna3 |
|------------------------------------|----------------|-----------------|----------|
| Costo de Habitación Promedio (241) | \$ 19,294 | \$ 17,973 | \$ 1,321 |
| Costo Suite (15) | \$ 27,667 | \$ 26,861 | \$ 806 |

Modificaciones Eliminación de puerta de Cristal TV
 Eliminación esquinero de madera decorativo
 Se regresa el tumbado

ii) Proyecto Ampliación de Salones

Justificación del Proyecto

En los últimos dos años, se ha identificado una demanda importante de eventos en la ciudad de Quito de carácter social y corporativo. Nuestro reporte de negocios no tomados por disponibilidad de salones, de mayo a diciembre del año 2011, reflejó un monto de US\$1.300.000 y de enero a mayo 2012 (último reporte presentado por el Hotel), un monto de US\$1.400.000 aproximado. A estos montos, se debe agregar el potencial que se genera de eventos de 1.000 personas o más que al momento no tienen en cuenta a J.W. Marriott como sede por la disponibilidad de espacios.

Costos del anteproyecto ampliación de salones

El costo de ampliación de salones, asciende a la suma de US\$5.457.916, monto que incluye costos de los equipos de banquetes (mesas, sillas, loza, cubertería, cristalería, equipo de cocina, cuartos fríos, equipo de audiovisuales).

2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES

El Operador, ha registrado y cancelado oportunamente las facturas de Marriott International Inc., por conceptos de Regalías, Publicidad Internacional y Reembolso de Gastos. Adicionalmente, la Compañía ha registrado los valores correspondientes honorarios de administración y gastos de retención Gross Up.

| Concepto | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Valor US\$ | Valor US\$ |
| Regalía Base (3%) | 486.325 | 416.513 |
| Publicidad Internacional (1,5%) | 243.162 | 208.256 |
| Gastos reembolsables | 507.728 | 547.671 |
| Subtotal | 1.237.215 | 1.172.440 |
| Gasto Retención (Gross UP) | 327.994 | 412.049 |
| Honorario de Administración | 545.534 | 463.372 |
| Honorario de Administración Adicional | - | 545.481 |
| Total | 2.110.743 | 2.593.343 |

Se analizó los montos de los Gastos Reembolsables, Pagos de Regalía Base, Pagos por Publicidad Internacional y pagos por Honorarios de Administración a Marriott International Hotels Inc. del año 2012, los cuales cuentan con los soportes respectivos, retenciones de Ley, de acuerdo al Contrato de Administración.

3. CONTROL INTERNO

La Compañía realiza anualmente una revisión detallada de los Activos Fijos de propiedad de AmazonasHot S.A., la misma permite llevar un control de su valor histórico, cálculos de depreciación acumulada y activos totalmente depreciados.

La Administración, procedió a la contratación del Estudio Actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio, con el fin de mantener las provisiones respectivas actualizadas año a año, al 31 de diciembre del 2012; estas provisiones alcanzan los siguientes montos: Jubilación Patronal US\$378.203, Desahucio US\$ 101.159 y se encuentran registrados en el Pasivo a largo plazo.

La Administración mantiene reuniones mensuales con el Operador, con el fin de revisar el check list de las obligaciones con los organismos de control, seguimiento a los proyectos, revisión de indicadores de gestión, comparaciones presupuestarias y estados financieros

4. INDICADORES DE GESTION

En el cuadro siguiente se muestra un comparativo de los principales Indicadores de Gestión, ventas, gastos y utilidad neta correspondientes al año 2012 y 2011, comparados con el presupuesto.

| Indicadores de Gestión | 2012 | Presupuesto 2012 | Diferencia | 2011 | Presupuesto 2011 | Diferencia |
|------------------------|--------|------------------|------------|--------|------------------|------------|
| Ocupación | 78,11% | 71,16% | 6,96% | 69,10% | 69,04% | 0,06% |
| Tarifa promedio | 121,12 | 117,18 | 3,94 | 114,62 | 117,28 | -2,66 |
| REVPAR | 94,61 | 83,38 | 11,23 | 80,01 | 81,81 | -1,8 |

| | 2012 | Presupuesto 2012 | Diferencia | 2011 | Presupuesto 2011 | Diferencia |
|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Venta Habitaciones | 8.898.885 | 7.842.902 | 1.055.983 | 7.440.871 | 7.597.142 | -156.271 |
| Ventas Alimentos y Bebidas | 6.019.409 | 5.579.944 | 439.465 | 5.204.155 | 5.137.518 | 66.637 |
| Ventas otros departamentos | 1.292.540 | 1.335.944 | -43.404 | 1.238.728 | 1.300.000 | -61.272 |
| Total Ventas | 16.210.834 | 14.758.790 | 1.452.044 | 13.883.754 | 14.034.660 | -150.906 |

La ocupación presenta niveles del 78.11%, mayor en 6.96% al presupuesto, porcentaje que representa una mayor venta de 6.543 habitaciones. En relación al año pasado, la ocupación tuvo un incremento del 9%.

La tarifa promedio registró un valor de US\$121.12, mayor en US\$3.94 en relación al presupuesto y US\$6.50 mayor, en relación al año pasado.

El Rev Par del 2012, registra US\$ 94.61, mayor en US\$11.23 al presupuesto 2012.

Las ventas totales tienen un incremento de US\$1.452.044 sobre el presupuesto.

Las ventas totales del 2012 comparadas a las ventas del 2011, tienen un incremento del 16.76%

5. ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

i) Estado de Situación Financiera

A continuación se indican las cifras correspondientes a los Ejercicios Fiscales del 2012 y 2011:

| I. ACTIVOS | 2012 | % | 2011 | % |
|----------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Activos Corrientes | 5.649.338 | 19% | 4.535.880 | 15,79% |
| Activos Fijos | 23.730.871 | 81% | 24.112.808 | 83,96% |
| Otros Activos | 29.289 | 0% | 69.969 | 0,24% |
| Total Activos | 29.409.498 | 100% | 28.718.657 | 100% |

| II. PASIVOS Y PATRIMONIO | 2012 | | 2011 | % |
|---------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Pasivo Corriente | 3.187.491 | 11% | 3.178.472 | 11,07% |
| Pasivo a Largo Plaz | 479.363 | 2% | 1.147.581 | 4,00% |
| Total Pasivo | 3.666.853 | | 4.326.053 | |
| Patrimonio Neto | 25.742.645 | 88% | 24.392.604 | 84,94% |
| Pasivo + Patrimonio | 29.409.498 | 100% | 28.718.657 | 100% |

En el cuadro anterior se muestra la estructura financiera de Amazonas Hot S.A., al 31 de diciembre del 2012. Las principales cuentas del Activo Corriente son: Inversiones temporales por US\$2.014.523; cuentas y documentos por cobrar US\$1.081.489.77.

El 81 % del Activo Total de AmazonasHOT S.A., corresponde a Propiedad, Planta & Equipo, por un valor de US\$23.730.871

Los Pasivos en el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012, incluye rubros como: Proveedores y otras cuentas por pagar por US\$ 1.388.500, Provisión de Jubilación Patronal US\$378.203 y Desahucio US\$ 101.159

ii) **Estado de Pérdidas y Ganancias Consolidado**

En el siguiente cuadro se puede apreciar los Estado de P&G Consolidados de la Compañía, correspondientes a los ejercicios fiscales de los años 2012 y 2011.

| | 2012 | % Composición | 2011 | % Composición |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| TOTAL VENTAS | 16.680.503 | 100% | 13.917.598 | 100% |
| COSTO DE VENTAS | -5.332.800 | 32% | (5.496.524) | -39% |
| UTILIDAD BRUTA | 11.347.703 | 68% | 8.421.074 | 61% |
| (-) | | | | |
| GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS | 7.839.631 | 47% | 6.542.585 | 47% |
| UTILIDAD O (PERDIDA) DEL EJERCICIO | 3.508.071 | 21% | 1.878.489 | 13% |
| (-) PARTICIPACION TRABAJADORES | 526.211 | | 281.773 | |
| (-) IMPUESTO A LA RENTA | 744.159 | | 409.044 | |
| UTILIDAD NETA | 2.237.701 | 13,42% | 1.187.672 | 8,53% |
| (-) RESERVA LEGAL | 223.770 | | 118.767 | |
| UTILIDAD DISPONIBLE | 2.013.931 | | 1.068.905 | |

- La utilidad de la compañía, antes del 15% Participación de Trabajadores y 23% de Impuesto a la Renta, se incrementa del 13% año 2011 al 21% año 2012.
- La utilidad neta del ejercicio, menos participación trabajadores e Impuesto a la Renta, se incrementa del 8.53% año 2011 al 13.42% año 2012.

6. DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2012

La Gerencia propone a la Junta General de Accionistas, que el resultado neto del Ejercicio Económico 2012 por US\$2.237.701, se destine el 10% a la Reserva Legal equivalente a US\$223.770 y la diferencia de US\$2.013.913 se distribuya vía dividendos a los Accionistas.

